

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 18

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Vollgeschosse (II), der Erdgeschossfußbodenhöhe, der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf die festgesetzte Straßenhöhe nicht unterschreiten sowie maximal 50 cm über der festgesetzten Straßenhöhe liegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.3.2 Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Traufhöhe wird zwischen der festgesetzten Straßenhöhe und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut gemessen.
- 1.3.3 Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Firsthöhe wird zwischen der festgesetzten Straßenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.
- 1.3.4 Für die Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe (in Festsetzung 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) maßgebend; zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.
- 1.3.5 Bei Dachneigungen kleiner gleich 20° darf die Traufhöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.
- 1.3.6 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe). Sofern der Pultfirst die festgesetzte Traufhöhe überschreitet, ist das Geschoss an der Seite des Pultfirstes als Attikageschoss mit einem Rücksprung von mindestens 2 m auszubilden.
- 1.3.7 Die Traufhöhen von Dachaufbauten und Widerkehren dürfen die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 2,0 m überschreiten.
- 1.3.8 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude dürfen eine Höhe von 4,0 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, nicht überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt im WA1 die offene Bauweise (o), wobei nur Einzelhäuser (E) zulässig sind.
- 1.4.2 Entsprechend der Planzeichnung gilt im WA2 die offene Bauweise (o), wobei nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.
- 1.4.3 Im WA3 gilt die abweichende Bauweise. In dieser sind ausschließlich Hausgruppen (H) mit seitlichen Grenzabständen zulässig, wobei die Länge der einzelnen Hausgruppe 30 m nicht überschreiten darf.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen und Erker die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 2,0 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten. Im Übrigen sind Überschreitungen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 18

über 5,0 m Länge oder über 2,0 m Tiefe auch dann nicht zulässig, wenn diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Einträge beziehen sich bei allen Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdach) auf die Traufe.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den jeweils hierfür festgesetzten Zonen (GA: Garagen, CP: Carports/überdachte Stellplätze, ST: Stellplätze) zulässig.

1.7.2 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7.3 Garagen müssen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einhalten.

1.7.4 Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Erschließungsstraßen einen Abstand von mindestens 0,5 m (bei Garagen seitlich und bei Carports sowohl frontal als auch seitlich gemessen) einhalten.

Hinweis:

Im Bereich der 4,80 m breiten Stichstraßen ist zu beachten, dass für die Errichtung von Senkrechtparkplätzen eine Rangierbreite von 6 m erforderlich ist. Die Stellplätze müssten in diesem Fall somit 1,20 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.9 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten beträgt max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus, maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und maximal 1 Wohneinheit je Hauseinheit einer Hausgruppe.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 18

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der WA-Fläche, die durch die Festsetzung der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gekennzeichnet ist, sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 in Verbindung mit § 9 (3) BauGB)

1.11.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte.

1.11.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen +/- 30 cm abgewichen werden.

1.12 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.12.1 Die öffentlichen Grünflächen F1 dienen der Einrichtung von Versickerungsmulden mit ausdauernder Ruderalflur (siehe 1.13.1).

1.12.2 Die privaten Grünflächen F2 dienen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe 1.15.2).

1.12.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Aufenthaltsfunktion von Kindern und Erwachsenen.

1.12.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ dient der Abgrenzung des festgesetzten Geh- und Radweges.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.13.1 Die Maßnahmenflächen F1 sind als artenreiche, feuchte Grünflächen anzulegen. Die Einsaat der Flächen soll mit regionaltypischem Saatgut erfolgen. Ab Anfang September ist eine einmal jährliche Mahd der Fläche durchzuführen.

1.13.2 Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

1.13.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.14.1 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau . Teil 1: Mindestanforderungen) (Juli 2016) müssen die Anforder-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

rungen an die Luftschalldämmung (gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$) gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Juli 2016) einhalten. Einzuhalten ist

- im WA1 westlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche in allen Geschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach Lärmpegelbereich V,
- im WA3 westlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche im Erdgeschoss das Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach Lärmpegelbereich IV und in allen Obergeschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach Lärmpegelbereich V,
- im WA3 östlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche sowie im WA2 jeweils in allen Geschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach Lärmpegelbereich IV,
- im WA1 östlich der das Plangebiet senkrecht durchteilenden Straßen-/Wegefläche in allen Geschossen das Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach Lärmpegelbereich IV; abweichend hierzu ist an den nordwestlichen und nordöstlichen Fassaden/Dachflächen des westlichen der beiden Baufenster ab dem 2. Obergeschoss das Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach Lärmpegelbereich V einzuhalten.

Der Nachweis der Einhaltung des jeweiligen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ erfolgt nach der DIN 4109-1 (Juli 2016) und der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau . Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) (Juli 2016).

1.14.2 Abweichend von 1.14.1 müssen die Anforderungen nach DIN 4109-1 (Juli 2016) nicht eingehalten werden, wenn für den betreffenden schutzbedürftigen Raum nachgewiesen wird, dass der durch Schienenverkehrslärm erzeugte Innenraumpegel den maßgeblichen Mittelungspegel L_m nach der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) (August 1987) nicht überschreitet. Maßgeblich ist

- für Schlafräume und für Kinderzimmer der Mittelungspegel $L_m = 30$ dB (Beurteilungszeitraum 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
- für sonstige Wohnräume der Mittelungspegel $L_m = 35$ dB (Beurteilungszeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
- für freiberuflich oder gewerblich genutzte Räume der Mittelungspegel $L_m = 40$ dB (Beurteilungszeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr).

Der Nachweis, dass der durch Schienenverkehrslärm erzeugte Innenraumpegel diese maßgeblichen Mittelungspegel L_m einhält, erfolgt nach der VDI 2719 (August 1987). Dabei ist der maßgebliche A-bewertete Freifeld-Außengeräuschpegel L_o nach Anlage 2 zur 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung in der Fassung der Ver-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ordnung vom 18.12.2014, BGBl. I S. 2269) für den jeweils genannten Beurteilungszeitraum zu bestimmen.

1.14.3 Kann das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach 1.14.1 oder der erforderliche Innenraumpegel nach 1.14.2 bei Schlafräumen oder Kinderzimmern nur bei geschlossenen Fenstern erreicht werden, so ist der betreffende Raum mit einer schalldämmten mechanischen Belüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m³/h auszustatten. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R_{q,ges}$ nach 1.14.1 oder der erforderliche Innenraumpegel nach 1.14.2 ist dann auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels einzuhalten.

1.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

1.15.1 Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum getroffen. Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte sind geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen.

1.15.2 Auf den privaten Grünflächen F2 entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und als Schutzstreifen gegen Spritzmittelabdrift eine 4,0 m breite artenreiche einreihige Feldhecke aus Sträuchern mit 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden Ackerflur anzulegen (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht). Zur angrenzenden Bebauung sind auf den Flächen F2 artenreiche Wiesen mit 9 Hochstamm-Obstbäumen (entsprechend Planeintrag, wobei geringfügige Abweichungen zugelassen sind) anzulegen. Auf der Böschung entlang der östlichen Gebietsgrenze ist eine artenreiche einreihige Feldhecke aus Sträuchern mit Staudensaum anzulegen. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Die Einsaat der Wiesenflächen soll mit Saatgut aus regionaler Herkunft mit mind. 30% Blumenanteil erfolgen. Zur Entwicklung von Extensivwiesen ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

1.15.3 In den neu entstehenden Wohnflächen sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 15 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

1.15.4 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen.

Hinweise:

- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.
- Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 18

- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

1.16 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen. Die Bäume sind auf die unter 1.15.3 genannten Festsetzungen für private Grundstücksflächen anrechenbar.

1.17 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im gesamten Plangebiet erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung dargestellte . außerhalb des Geltungsbereichs gelegene . Lärmschutzwand in der angegebenen Höhe von 4 m (über Schienenoberkante des östlichen Gleises der Rheintalbahn) hergestellt ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 18

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dächer der Hauptgebäude sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung der Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer ist nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 20° können zusätzlich mit beschichtetem, nichtglänzendem Metall (Zink, Alu etc.) eingedeckt oder extensiv begrünt werden.
- 2.1.4 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° bei Sattel- und Walmdächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten (gemessen ohne Dachüberstand) darf insgesamt zwei Drittel der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- 2.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang (Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) - horizontal gemessen - mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst - vertikal gemessen - mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.6 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.7 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Bei einer Dachneigung von 10° bis 45° sind die Dächer in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 18

oder zu begrünen. Bei einer Dachneigung unter 10° sind ausschließlich Gründächer zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 dürfen Einfriedigungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind in diesen Bereichen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.5.1 In WA1 und WA2 ist pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte nur eine sichtbare Antenne oder eine Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.5.2 Im WA3 ist pro Hauseinheit nur eine sichtbare Antenne oder eine Satellitenantenne zulässig.

2.5.3 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Die Anzahl der auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei sind gefangene Stellplätze mit anzurechnen.

2.7.2 Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden. Im WA3 ist jede einzelne, selbständig nutzbare Hauseinheit separat zu berechnen, d. h. dass für jede Reiheneinheit zwei Stellplätze hergestellt werden müssen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 18

2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebiets geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sofern der Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHW) eingehalten wird. MHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind nachzuweisen.
- 2.8.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.
- 2.8.3 Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auch über Betonbehälter mit Filtersubstrat und Filtersubstratrinnen gemäß den Vorgaben des beigefügten Entwässerungskonzeptes erlaubnisfrei versickert werden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwassergefahrenkarten (HWGK)

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teil des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ab 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft treten wird. Die Flächen des HQ_{extrem} werden ab diesem Zeitpunkt als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78 b Abs. 1 WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

3.2 Eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine sehr geringe Teilfläche des Bahngrundstückes, Flst. Nr. 3419. Bei diesem Flurstück handelt es sich im Gesamten um gewidmetes Bahngelände und somit um eine planfestgestellte Bahnanlage. Die Teilfläche wurde in der Planzeichnung entsprechend als eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Überlagerung der Fachplanung mit der gemeindlichen Bauleitplanung stellt im konkreten Fall keinen Nutzungskonflikt dar.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 -Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Landwirtschaft

Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

4.3 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.4 Trinkwasserversorgung

4.4.1 Neue Trinkwasserleitungen sind erst in Betrieb zu nehmen, wenn mikrobiologische Untersuchungen durchgeführt wurden und eine Absprache mit dem Gesundheitsamt erfolgt ist.

4.4.2 In der an das Plangebiet angrenzenden Hachbergstraße befindet sich eine Wasserleitung DN 150 des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal zur Versorgung der Gemeinde Eschbach mit Trinkwasser, die es zu berücksichtigen gilt.

4.5 Kontaminierter Erdaushub

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten in Folge des historischen Bergbaus im Südschwarzwald, was typisch ist für die Sedimente im früheren Ausuferungsbereich des Sulzbachs. Die

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Raumeinheit Sulzbach wurde in den letzten Jahren detailliert untersucht und die Belastungsareale auskartiert.

Im Zuge der Untersuchungen wurden für den Pfad Boden-Mensch in Abstimmung mit der Gesundheitsbehörde unter Berücksichtigung der Resorptionsverfügbarkeit gebietsbezogene Beurteilungswerte abgeleitet. Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der im Rahmen der Detailuntersuchung ermittelten Resorptionsverfügbarkeit besteht für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen und Wohngebiet im Bereich des Plangebiets für das Element Blei Handlungsbedarf.

Aus Gründen der Vorsorge soll daher im Bereich von künftigen Haus- und Nutzgärten der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden. Gleiches gilt für Kinderspielflächen. Alternativ sind diese durch eine dichte Bodenbedeckung dauerhaft zu begrünen oder zu versiegeln.

Grundsätzlich ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen.

4.6 Abfallentsorgung

4.6.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.6.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.6.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.6.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 18

4.7 Brandschutzbestimmungen

- 4.7.1 Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.
- 4.7.2 Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

4.8 Bauschutzbereiche

Das Plangebiet befindet sich ca. 3.400 m südöstlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten innerhalb dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG. Sollten Baukräne zum Einsatz kommen, die eine Höhe von 20 m ü. Grund überschreiten, sind uns diese aufgrund des Bauschutzbereiches zur Genehmigung vorzulegen.

4.9 Leitungsnetze

- 4.9.1 Bei der Erschließungsplanung sind die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen.
- 4.9.2 Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.
- 4.9.3 In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.
- 4.9.4 Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.
- 4.9.5 Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt.

4.10 Deutsche Bahn / Ansprüche an Schutzmaßnahmen

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 18

4.11 Technische Regelwerke

Die folgenden technischen Regelwerke, die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans oder in den örtlichen Bauvorschriften Verwendung finden, sind bei der Stadt Heitersheim, Bürgermeisteramt, verfügbar. Sie können dort jederzeit eingesehen werden:

- Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005
- DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau . Teil 1: Mindestanforderungen) (Juli 2016)
- DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau . Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) (Juli 2016)
- VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) (August 1987)

4.12 Hinweis der Transnet BW GmbH zur 380 kV-Leitung

Durch die nördlich des Plangebiets verlaufende 380 kV-Leitung können im Plangebiet Koronageräusche auftreten, die bei widrigen Wetterverhältnissen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Nachtzeitraum überschreiten können.

4.13 Hinweis zu Bestandsbäumen und Gehölzen

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Nr. 5941/2 befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze verschiedene Laubbäume und Gehölze, die zu einer Beschattung der geplanten Reihenhausgrundstücke führen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5 PFLANZLISTE / EMPFEHLUNG

5.1 Pflanzliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung:

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher (F2 - Fäche)

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 17 von 18

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Obstbaumarten (F2 Fläche):

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	landschaftstypische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus communis- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus domestica- Sorten	landschaftstypische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	landschaftstypische Zwetschen (z.B. Hauszwetschge)

5.2 Pflanzliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Gehölze für sonstige Flächen(beispielhafte Vorschlagsliste):

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus f. Frax fontainq	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana f. Chanticleerq	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

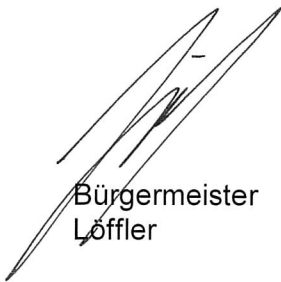
Solitiergehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus f. Hillierie+	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

Stadt Heitersheim, den 14. NOV. 2017


Bürgermeister
Löffler



fsp.stadtplanung *Bury*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmt.

Ausgefertigt am 22.11.2017
Bürgermeisteramt


Martin Löffler
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Heitersheim am 24.11.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Heitersheim, den 24.11.2017


Martin Löffler
Bürgermeister

